

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP BENTUK PERIKATAN PARA PIHAK
DALAM SEWA MENYEWA RUSUNAWA DI SURAKARTA**

NASKAH PUBLIKASI

Disusun dan Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Syarat-Syarat

Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



Oleh :

HIRZA ARSYAD ALAM DINATA
NIM : C.100.120.078

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2016

HALAMAN PERSETUJUAN

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP BENTUK PERIKATAN PARA
PIHAK DALAM SEWA MENYEWA RUSUNAWA DI SURAKARTA**

PUBLIKASI ILMIAH

Yang ditulis oleh :

HIRZA ARSYAD ALAM DINATA
C.100.120.078

Telah diperiksa dan disetujui oleh :

Pembimbing



(Shalman Al Farizi, S.H., M.Kn.)

HALAMAN PENGESAHAN

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP BENTUK PERIKATAN PARA
PIHAK DALAM SEWA MENYEWA RUSUNAWA DI SURAKARTA**

Yang ditulis oleh :

HIRZA ARSYAD ALAM DINATA
C.100.120.032

Telah diperiksa di depan Dewan Penguji

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada tanggal 1 Agustus 2016

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji

Ketua : Shalman Alfarizy, S.E., S.H., M.Kn

Sekretaris: Darsono ,S.H, M.hum

Anggotal: Mutimatun Ni'ami ,S.H ,M.hum

Dekan Fakultas Hukum



Universitas Muhammadiyah Surakarta

(Dr. Natangsa Surbakti, S.H., M.Hum)

SURAT PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam naskah publikasi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam makalah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 1 Agustus 2016

Yang menyatakan,



HIRZA ARSYAD A.D
C.100.120.032

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP BENTUK PERIKATAN PARA PIHAK
DALAM SEWA MENYEWAWA RUSUNAWA DI SURAKARTA
HIRZA ARSYAD ALAM DINATA

C.100.120.078
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
hrz_dinata@yahoo.com

ABSTRAK

Pembangunan rumah susun di Kota Surakarta tentunya juga dapat mengakibatkan terbukanya ruang kota hijau sehingga menjadi lebih lega dan dalam hal ini juga membantu adanya peremajaan dari kota, sehingga makin hari maka daerah kumuh berkurang dan selanjutnya menjadi daerah yang rapih, bersih, dan teratur. Rumah susun tersebut terdiri dari dua bagian yaitu rumah susun sederhana milik dan rumah susun sederhana sewa. Adanya syarat-syarat administratif yang harus dipenuhinya dalam sewa menyewa rusunawa, sehingga pemerintah mendirikan rumah susun bagi masyarakat yang belum mampu memiliki rumah sendiri dengan cara menyewakannya. Menyewa rusunawa tentu saja memiliki keterbatasan-keterbatasan dan larangan-larangan, terutama terbatas waktu yang harus dipenuhi oleh calon penyewa atau penghuninya, adanya hak dan kewajiban masing-masing apabila penghuni tersebut tidak memenuhi peraturan tersebut. Maka pihak pengelola akan memberikan sanksi. Adapula pelanggaran yang dilakukan penghuni rusunawa dan penyelesaian pelanggaran yang dilakukan oleh pengelola.

Kata Kunci: Rumah Susun Sewa, Sewa Menyewa, Pengelola

ABSTRACT

Development of rental flats in Surakarta of course can also result opening green urban space so that be mre relieved and in this also can help the rejuvenation of city, so the day then the area dirty diminish and them became area is neat, clean, and regular. The rental flats consists of two part that is private flats and rental flats, their terms of adminitration that must be met in lease rental flats, so the government building flats to people who have not been able to have home in way of rent it. Renting rental flats of course has limitations and prohibitions, especially the limited time that must be of candidate tenant or another occupant, their rights and obligations of each. If the occupants does not comply with these regulations then the manager would sanction. There also violation committed a occupant rental flats and the infringement settlement made by manager.

Keywords: Rental flats, Lease, Manager

1. PENDAHULUAN

Indonesia memiliki Sumber Daya Manusia (SDM) yang terbilang cukup banyak. Namun masih banyak sekali masyarakat yang pengangguran sehingga tingkat kemiskinan semakin tinggi. Persoalan pengangguran lebih dipicu oleh rendahnya kesempatan dan peluang kerja bagi sebagian masyarakat. Di Indonesia sudah banyak sekali lulusan sarjana mulai dari D3 hingga S1 namun masih ada saja yang tidak mendapatkan pekerjaan. Akibatnya setiap tahun tingkat kemiskinan semakin bertambah bukan justru menurun. Kurangnya kesempatan yang diberikan oleh pemerintah ataupun perusahaan-perusahaan salah satu penyebab adanya pengangguran di setiap kota. Pengangguran terdidik setiap tahun akan terus bertambah karena kurangnya lapangan pekerjaan. Perencanaan kurang selaras dengan lapangan pekerjaan, ketidaksesuaian antara permintaan dan penawaran kerja salah satu penyebab utama tingginya tingkat pengangguran pendidik. Belum lagi Indonesia juga mengalami pengangguran tidak terdidik yang sangat sulit mendapatkan pekerjaan karena tidak mempunyai bekal apapun dalam keahlian.¹

Masalah rumah dan permukiman yang tidak layak, kawasan kumuh (*slum area*), daya beli rendah, dan taraf kesejahteraan yang amat memilukan, secara tidak langsung akan makin membebani warga. Karena itu, seyogyanya salah satu fokus strategis dalam program pembangunan bagi pemerintahan baru kedepan adalah memenuhi kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak bagi rakyatnya terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah.²

Penyelenggaraan rumah susun di Indonesia diselenggarakan oleh niat yang sangat mulia, yaitu untuk memberikan kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan hunian yang layak.³ Pemerintah memiliki peran yang sangat besar dalam penyelenggaraan rumah susun, mulai dari pembinaan hingga pengendalian. Peran pemerintah dalam pembinaan, dalam hal ini pemerintah Kota Surakarta menurut *Perda nomor 7 tahun 2011 tentang rumah susun* bahwa sebagaimana dimaksud dalam *Pasal 5 ayat 3* pembangunan rumah

¹Dumairy, 1966, *Perekonomian Indonesia*, Jakarta: Erlangga, hal. 54.

²BoediHarsoeno, 2005, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Jakarta: Djambatan, hal. 102.

³ Andria Sutendi, 2010, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Jakarta: Sinar Grafika.

susun untuk memanfaatkan teknik dan teknologi, bahan bangunan, jasa konstruksi rekayasa, dan rancang bangun yang tepat guna serta mempertimbangkan kearifan lokal dan keserasian lingkungan.⁴

Pembangunan rumah susun di Surakarta adalah suatu cara yang jitu untuk memecahkan masalah kebutuhan dari pemukiman dan perumahan pada lokasi yang padat, terutama pada daerah perkotaan yang jumlah penduduk selalu meningkat, sedangkan tanah kian lama kian terbatas serta sebagai upaya pemerintah guna memenuhi masyarakat perkotaan akan papan yang layak dalam lingkungan yang sehat.⁵ Pembangunan rumah susun di Kota Surakarta tentunya juga dapat mengakibatkan terbukanya ruang kota hijau sehingga menjadi lebih lega dan dalam hal ini juga membantu adanya peremajaan dari kota, sehingga makin hari maka daerah kumuh berkurang dan selanjutnya menjadi daerah yang rapih, bersih, dan teratur. Rumah susun tersebut terdiri dari dua bagian yaitu rumah susun sederhana milik dan rumah susun sederhana sewa. Praktek di masyarakat, banyak masyarakat yang masih belum mampu membuat rumah sendiri, sehingga pemerintah mendirikan rumah susun bagi masyarakat yang belum mampu memiliki rumah sendiri dengan cara menyewakannya. Menyewa rumah tentu saja memiliki keterbatasan-keterbatasan dan larangan-larangan, terutama terbatas waktu yang harus dipenuhi oleh calon penyewa atau penghuninya dan adanya hak dan kewajiban masing-masing apabila penghuni tersebut tidak memenuhi peraturan tersebut maka pihak pengelola akan memberikan sanksi.

Masyarakat yang ingin tinggal dan menyewa di rumah susun terlebih dahulu harus membicarakan dengan pihak pengelola atau dalam hal ini diperlukan adanya perjanjian sewa-menyewa rumah tinggal antara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan. Pihak yang menyewakan tidak diwajibkan menjamin si penyewa terhadap rintangan-rintangan dalam penggunaan dan kenikmatannya yang diperoleh atau dilakukan oleh orang-orang pihak ke tiga atau adanya peristiwa-peristiwa tanpa mengajukan suatu hak atas penyewa untuk melakukan

⁴ Peraturan Daerah Nomer 7 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

⁵ Imam Koeswahyono, 2004, *Hukum Rumah Susun: Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, Malang, Bayumedia.

tuntutan atas penyimpangan perjanjian sewa-menyewa rumah. Gangguan-gangguan dan peristiwa-peristiwa itu harus ditanggulangi oleh si penyewa. Si penyewa terikat dengan kewajiban melakukan pembetulan-pembetulan kecil apabila selama disewa mengalami kerusakan.

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah dan pembatasan masalah di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan penelitian ini sebagai berikut: (1) Bagaimana bentuk dan pelaksanaan perikatan dalam sewa menyewa rusunawa di Surakarta dan bagaimana akibat hukum yang ditimbulkan? (2) Kendala apa saja yang ditemui pada pelaksanaan sewa menyewa rumah susun di Surakarta? (3) Bagaimana penyelesaiannya apabila ditemui kendala dalam perikatan sewa menyewa rusunawa di Surakarta tidak dilaksanakan?

Tujuan penelitian ini adalah (1) untuk mengetahui bagaimana bentuk dan pelaksanaan perikatan dalam sewa menyewa rusunawa di Surakarta dan bagaimana akibat hukum yang ditimbulkan; (2) untuk mengetahui kendala yang ditemui dalam pelaksanaan sewa menyewa rusunawa di Surakarta; (3) untuk mengetahui penyelesaian yang dilakukan apabila ditemui kendala dalam perikatan sewa menyewa rusunawa di Surakarta tidak dilaksanakan.

2. METODE PENELITIAN

Metode penelitian menggunakan metode pendekatan yuridis empiris dengan jenis penelitian deskriptif. Sumber data meliputi data primer yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder meliputi sumber hukum primer, sekunder dan tersier. Metode pengumpulan data dengan observasi dan wawancara. Teknik analisis data menggunakan normative kualitatif. Pengambilan kesimpulan dengan metode kualitatif yang dapat ditarik kesimpulan

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bentuk dan Pelaksanaan Sewa Menyewa di Surakarta

Dalam pengelolaan rusunawa pengelola dengan penyewa rusunawa terikat pada suatu perjanjian. Dari hasil wawancara berdasarkan sumber yang terkait bahwa wujud dalam perikatan sewa rusunawa tersebut berbentuk SIP (Surat Ijin

Penempatan) yang dikeluarkan pengelola yang di dalamnya termuat di dalam: (a) Surat Pernyataan, (b) Peraturan yang mengikat, (c) Tagihan atau biaya bulanan.

Dalam dikeluarkannya SIP (Surat Ijin Penempatan) adanya tanggungan penyewa yang harus melaksanakan hak dan kewajiban, yang harus dipenuhi. Sehingga dalam wujud dari perikatan ada 2 (dua) yaitu prestasi dan wanprestasi. Pengertian prestasi adalah sesuatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Prestasi sama dengan obyek perikatan. Menurut pasal 1234 KUHPerdata wujud prestasi ada tiga yaitu: (1) Meberikan sesuatu, (2) Berbuat sesuatu, (3) Tidak berbuat sesuatu.⁶

Maka dari uraian di atas penulis menjabarkan mengenai wujud prestasi itu di dalam hak dan kewajiban penyewa rusunawa yaitu hak penyewa rusunawa kota Surakarta dapat penulis uraikan seperti menempati satuan unit rusunawa (a) untuk keperluan tempat tinggal, (b) menggunakan fasilitas umum dan fasilitas sosial dalam lingkungan Rusunawa, (c) mengajukan keberatan atas pelayanan yang kurang baik oleh pengelola, (d) mendapatkan penjelasan, (e) pelatihan dan bimbingan tentang pencegahan, (f) pengamanan dan penyelamatan terhadap bahaya kebakaran, (g) memanfaatkan bagian benda dan tanah bersama berdasarkan ruang lingkup rusunawa.

Terdapat kewajiban yang harus ditanggung oleh penyewa kepada pengelola yang telah diatur didalam perjanjian yakni: (1) membayar sewa dan segala iuran yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, (2) membayar rekening listrik dan air bersih sesuai dengan ketentuan yang berlaku (sepanjang tidak termasuk dalam biaya sewa dan iuran), (3) menjaga kebersihan berupa membuang sampah setiap hari harus dilakukan di tempat yang telah disediakan dengan menggunakan pembungkus secara rapi, (4) serta memelihara sarana rusunawa yang disewa dengan sebaik-baiknya dan mematuhi ketentuan tata tertib tinggal disarana rusunawa yang ditetapkan oleh pengelola dan yang ditetapkan secara bersama antara penyewa dan pengelola.⁷

⁶ R. Subekti, 2005. Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Jakarta: Pradnya Paramita.

⁷ Isi Perjanjian Sewa Rumah Susun Sewa Kota Surakarta.

Hubungan Hukum Antara Pengelola Dengan Penyewa

Mengenai pengelolaan Rusunawa antara pengelola dengan penyewa Rusunawa terikat satu perjanjian. Termuat di dalam perjanjian tersebut adalah hak dan kewajiban pengelola dan penyewa, termasuk dalam perjanjian tersebut adalah sanksi yang akan diterima penyewa Rusunawa apabila melanggar kewajiban penyewa. Di dalam perjanjian sewa rusunawa tersebut pengelola dan penyewa tidak dalam kedudukan yang setingkat. Pengelola adalah wakil pemerintah kota Surakarta dan penyewa adalah masyarakat umum. Pengelola menjalankan tugas pengelolaan berdasarkan peraturan perundangan, yaitu Peraturan Walikota Surakarta Nomor 2 Tahun 2005, tanggal 15 Maret 2005. Dengan demikian maka materi perjanjian sewa rusunawa diadakan tidak atas kesepakatan pengelola dan penyewa, melainkan atas inisiatif pengelola dalam rangka menjalankan Peraturan Walikota Surakarta Nomor 2 Tahun 2005 dan penyewa rusunawa hanya berkesempatan menyetujui perjanjian sewa tersebut atau tidak. Sebab penyewa tidak berkesempatan menuangkan kemauannya pada perjanjian sewa rusunawa tersebut. Hal ini dapat dilihat pada mekanisme penerimaan calon penyewa Rusunawa, dimana di dalam mekanisme penerima calon penyewa yang penulis sampaikan tampak bahwa seleksi administrasi dan kebenaran data calon penyewa adalah prinsip utama seleksi penyewa rusunawa.

Melihat kenyataan maka Pasal 1338 KUHPerdara tidak dapat diberlakukan. Sebab dalam isi perjanjian sewa rusunawa tersebut penyewa tidak mempunyai kesempatan menuangkan kemauannya, sehingga yang terjadi adalah kesepakatan menurut Pasal 1320 KUHPerdara. Meskipun demikian azas *pacta sint servanda* tetap berlaku dalam perjanjian sewa antara pengelola dengan penyewa rusunawa. Mengenai hubungan hukum antara pengelola dengan penyewa rusunawa menurut penulis adalah perikatan berdasarkan undang-undang. Hal ini dapat penulis sampaikan dengan berdasarkan pada Pasal 1352 KUHPerdara yang menyatakan “*perikatan-perikatan yang dilahirkan demi undang-undang timbul dari undang-undang saja atau dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang.*”

Perikatan yang diwujudkan dalam perjanjian sewa rusunawa dilaksanakan antara pengelola dengan penyewa rusunawa maka dari uraian diatas bahwa

perikatan yang diberlakukan oleh pengelola adalah perikatan yang lahir dari undang-undang dikarenakan pengelola sebagai wakil pemerintah dan dalam melaksanakan pengelolaan rusunawa berdasarkan peraturan walikota yang dimana peraturan yang diatur di dalam perundang-undangan.

Di dalam pengelolaan rusunawa antara pengelola dengan penyewa rusunawa terikat satu perjanjian. Termuat di dalam perjanjian tersebut adalah hak dan kewajiban pengelola dan penyewa, termasuk dalam perjanjian tersebut adalah sanksi yang akan diterima penyewa rusunawa apabila melanggar kewajiban penyewa.

Di dalam perjanjian sewa rusunawa tersebut pengelola dan penyewa tidak dalam kedudukan yang setingkat. Pengelola adalah wakil pemerintah kota Surakarta dan penyewa adalah masyarakat umum. Pengelola menjalankan tugas pengelolaan berdasarkan peraturan perundangan, yaitu Peraturan Walikota Surakarta nomor 2 tahun 2005, tanggal 15 maret 2005.

Dengan demikian maka materi perjanjian sewa rusunawa diadakan tidak atas kesepakatan pengelola dan penyewa, melainkan atas inisiatif pengelola dalam rangka menjalankan Peraturan Walikota Surakarta nomor 2 tahun 2005. Penyewa rusunawa hanya berkesempatan menyetujui perjanjian sewa tersebut atau tidak. Sebab penyewa tidak berkesempatan menuangkan kemauanya pada perjanjian sewa rusunawa tersebut. Hal ini dapat dilihat pada mekanisme penerimaan calon penyewa rusunawa. Termuat di dalam mekanisme penerima calon penyewa yang penulis sampaikan tampak bahwa seleksi administrasi dan kebenaran data calon penyewa adalah prinsip utama seleksi penyewa rusunawa.

Dengan kenyataan diatas maka Pasal 1338 KUHPerdta tidak dapat diberlakukan. Sebab di dalam isi perjanjian sewa rusunawa tersebut penyewa tidak mempunyai kesempatan menuangkan kemauannya dan yang terjadi adalah kesepakatan menurut pasal 1320 KUHPerdta. Meskipun demikian azas *pacta sunt servanda* (setiap perjanjian menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian) tetap berlaku dalam perjanjian sewa antara pengelola dengan penyewa rusunawa.

Di dalam hubungan hukum antara pengelola dengan penyewa rusunawa menurut penulis adalah perikatan berdasarkan undang-undang. Hal ini dapat

penulis sampaikan dengan berdasarkan pada Pasal 1352 KUHPdata yang menyatakan “ perikatan-perikatan yang dilahirkan demi undang-undang timbul dari undang-undang saja atau dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang “

Kendala Dalam Pelaksanaan Sewa Menyewa Rusunawa di Surakarta

Berdasarkan hasil penelitian penulis mendapatkan data bahwa ada beberapa kendala dan pelanggaran yang ditemui, kebanyakan penyewa melanggar kewajiban, maka penulis akan menyampaikan pelanggaran kewajiban yang dilakukan penyewa dan alasan mengapa penyewa melakukan pelanggaran kewajiban tersebut seperti Pelanggaran penyewa tidak membayar uang operasional (sewa, air dan rekening listrik) dan penyalahgunaan unit rusunawa seperti digunakan sebagai tempat usaha dan tidak menempati unit rusunawa yang disewakan dan dengan membiarkan orang yang tidak berhak menempati satuan unit rusunawa untuk mengatiknya.

Adapula alasan yang membuat penyewa melakukan pelanggaran kewajiban dengan alasan belum mempunyai uang untuk membayar, terjadinya kebiasaan dari penyewa menunggak uang sewa, belum mempunyai uang untuk membayar rekening, terlambat membayar hingga menjadi pemasukan tambahan dan penghasilan. Pelanggaran tidak menempati sendiri satuan unit rusunawa mendapatkan keuntungan bisa disebut sebagai calo.⁸

Penyelesaiannya Apabila Adanya Pelanggaran Dalam Sewa Menyewa di Surakarta

Terhadap pelanggaran kewajiban yang dilakukan penyewa dan kemudian diketahui oleh pengelola, maka pengelola melakukan kompromi dengan penyewa. Tindakan dimaksudkan ada pelanggaran maka pengelola tidak mempergunakan haknya untuk memberikan sanksi kepada penyewa yang melakukan pelanggaran, melainkan mengajak kompromi agar pengelola menyesuaikan jenis dan bobot pelanggaran. Dengan penyelesaian yang kurang tegas dari pengelola dengan dibiarkan menunggak dan dibayari dengan catatan bulan depan dibayar dan

⁸ Teguh Wahono, Penyewa Rusunawa Kota Surakarta, *Wawancara Pribadi*, Surakarta, Sabtu, 3 Juni 2016, Pukul 16.30 WIB.

dibiarkan dengan catatan tidak mengganggu penyewa lainnya, hingga menarik tambahan uang sewa. Dalam pelanggaran kewajiban yang seharusnya pengelola dapat pemasukan dana dari penyewa ternyata dipergunakan untuk menutupi pelanggaran yang dilakukan oleh penyewa yang seharusnya menjadi kewajibannya.

Adapula yang harus dilakukan oleh pengelola dalam memberikan tindakan terhadap penyewa yang melanggar kewajiban. Beberapa pengertian keadilan seperti yang telah penulis uraikan ,yakni (a) Apa yang diperbuat tidak merugikan orang lain, (b) Adanya keseimbangan antara apa yang diperoleh seorang dengan orang lain, (c) Adanya suasana tentram dan damai di sekelilingnya.

Penulis akan menguraikan satu persatu dikaitkan dengan data pelanggaran kewajiban penyewa yang penulis dapatkan. *Pertama*, Perbuatan seseorang sepanjang tidak merugikan orang lain. Rusunawa sebagai tempat tinggal bersama tentunya akan menimbulkan interaksi social antara penghuni Rusunawa. Tentunya didalam isi perjanjian berisikan peraturan dalam meteri perjanjian rusunawa yang berisi tata tertib yang diberlakukan sama dengan penyewa yang lain, sehingga sama perlakuannya.

Pemberlakuan tersebut dimaksudkan ketika penyewa melakukan pelanggaran kewajiban tentunya tidak terpengaruh oleh pelanggaran kewajiban yang dilakukan yang lain dengan adanya sanksi yang tegas. Apabila sanksi tersebut tidak diberi pelanggaran yang tegas, maka secara langsung ataupun tidak langsung merugikan penyewa yang lain, contohnya sebagai akibat tidak dibayarnya rekening listrik maka aliran listrik dipadamkan. Akibat pemadaman ini akan merugikan penyewa lain yang teah membayar rekening listrik, padahal pemadaman tersebut bukan akibat perbuatan yang membayar listrik.

Kedua, adanya keseimbangan antara apa yang diperoleh seorang dengan orang lain. Penyewa yang melakukan pelanggaran kewajiban dan tidak diberi sanksi, maka atas pelanggaran tersebut akan menimbulkan ketidakseimbangan apa yang diperolehnya dengan apa yang diperoleh orang lain dengan contoh seorang membayar rekening listrik akan tetapi seorang yang tidak membayar bisa menggunakan fasilitas tersebut maka adanya ketidakseimbangan dengan yang membayar dan yang tidak membayar.

Ketiga, adanya suasana tentram dan damai di sekelilingnya. Ketertiban di lingkungan rusunawa ada didalam meteri perjanjian sewa menyewa. Apabila terjadi adanya pelanggaran kewajiban salah satu penyewa maka akan timbul ketidaktertiban penyewa maka akan menimbulkan kurangnya ketentraman dan kedamaian dalam lingkungan rusunawa. Dengan demikian pengelola memberikan sanksi tegas guna memberikan suasana tertib karena salah satu ada yang melanggar ketertiban maka penyewa lain akan terkena dampaknya dengan demikian dipastikan ketentraman dan kedamaian di lingkungan rusunawa akan terganggu.

4. PENUTUP

Kesimpulan

Pertama, wujud dan pelaksanaan di dalam sewa rusunawa antara pengelola dengan penyewa rusunawa terikat satu perjanjian. Termuat di dalam perjanjian tersebut adanya sanksi apabila penyewa rusunawa melanggar kewajiban penyewa, di mana suatu kewajiban yang harus dipenuhi oleh penyewa rusunawa, sehingga apabila terjadinya suatu perjanjian maka hubungan hukum yang tidak seimbang antara hak dan kewajiban yang diberikan oleh pengelola terhadap penyewa rusunawa. Apabila terjadi kesamaan dalam hak dan kewajiban antara pengelola dan penyewa rusunawa, maka adanya tuntutan yang sebanding/sama yang harus dipenuhi oleh pengelola dalam perjanjian sewa menyewa rusunawa.

Kedua, kendala-kendala yang dihadapi dalam menyelesaikan pelanggaran kewajiban yang dilakukan oleh penyewa rusunawa dengan cara memberikan teguran bukan secara tertulis, dengan demikian pelanggaran yang dilakukan penyewa akan diulang kembali karena tidak tegasnya pengelola dalam memberikan sanksi.

Saran

Pertama, bagi pemerintah perjanjian sewa yang dilakukan kebanyakan masyarakat kurang memahami apa isi yang ada dalam perjanjian tersebut kebiasaan masyarakat dalam menerima sesuatu secara instan yang membuat

banyaknya pelanggaran yang dilakukan penghuni Rusunawa tersebut, maka hendaknya pihak pengelola sebagai wakil pemerintah dalam hal ini memberikan keringanan guna menjalankan tugas program pemerintah untuk membantu masyarakat yang kurang mampu agar mendapatkan hunian yang layak. karena apabila taatnya kepada peraturan perundang-undangan maka pengelola gagal dalam menjalankan program pemerintah.

Kedua, bagi pihak pengelola hendaknya harus lebih tegas dalam memcantumkan sanksi apabila ada pelanggaran kewajiban didalam isi perjanjian, di samping itu pengelola dapat mengalokasikan dana dan menginventarisasikan para penyewa yang sudah tidak layak di rusunawa.

Ketiga, bagi penyewa yang melanggar perjanjian hendaknya penyewa memahami dan mematuhi peraturan yang ada, di samping itu pihak pengelola hendaknya melakukan kompromi dengan penyewa. Tindakan dimaksudkan ada pelanggaran maka pengelola tidak mempergunakan haknya untuk memberikan sanksi kepada penyewa yang melakukan pelanggaran, melainkan mengajak kompromi agar pengelola meyesuaikan jenis dan bobot pelanggarannya.

PERSANTUNAN

Skripsi ini, penulis persembahkan kepada: Orang tua saya tercinta atas doa, dukungan yang penuh dan juga penantiannya. Kakakku tersayang atas dukungan, doa dan semangatnya. Sahabat-sahabatku, atas motivasi, dukungan dan doanya selama ini.

DAFTAR PUSTAKA

Abdulkadir, Muhammad. 2010. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti .

Dumairy. 1966. *Perekonomian Indonesia*. Jakarta: Erlangga.

Harsoeno, Boedi. 2005. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*. Jakarta: Djambatan.

Jayanto, Toto. 2009. “*Hubungan Hukum antara Pengelola dengan Penyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kota Surakarta*”. Tesis. Tidak Diterbitkan, Surakarta: Program Pascasarjana Jurusan Hukum.

Koeswahyono, Imam. 2004. *Hukum Rumah Susun: Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*. Malang: Bayumedia.

Satrio, J. 1992. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Soekanto, Soerjono. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.

Subekti, R. 1985. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Alumni.

Subekti, R. 2002. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermesa.

Subekti, R. 2005. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita.

Sutendi, Andria. 2010. *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*. Jakarta: Sinar Grafika.

Aturan Perundang-undangan

Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

Peraturan pemerintah No. 15 Tahun 2016 Tentang Rumah Susun.

Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun.

Perjanjian Sewa Rumah Susun Sederhana Sewa di Kota Surakarta.

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.